



STADT  
EGGENFELDEN

84302 Eggenfelden, 22.07.2024  
Postfach 12 61  
Tel. Durchwahl: 08721 / 708 - 28  
Telefax: 08721 / 708 - 63  
E-Mail: klaus.sperl@eggenfelden.de  
Sachbearbeiter: Herr Sperl

### **Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Regierung von Niederbayern, 28.03.2024**

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Eggenfelden plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 94 um die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes mit privaten Grün- und Ausgleichsflächen am „Falterer Berg“ zu schaffen (Umgriff ca. 1 ha). Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Falterer Berg“ findet im Parallelverfahren dazu statt. Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen, anhaltenden Bedarfs an Wohnraum.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung:

**Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:**

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1 G).

#### **Bewertung:**

Ein Teil des Planungsgebietes ist bereits als Wohnbaugebiet im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen. Die darauf befindliche alte Hofstelle soll abgebrochen werden. Das restliche Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) dar. Das gesamte Plangebiet wird als sinnvoller Siedlungsabschluss aus dem bisher rechtskräftigen FNP entwickelt.

Das Plangebiet passt sich in die aktuelle Siedlungsstruktur ein und ist bereits über, eine östlich des Gebiets verlaufende, Wohnstraße erschlossen. Einer Anbindung nach LEP 3.3 kann somit entsprochen werden.

Positiv zu erwähnen ist die flächensparende Wahl der Parzellengröße, welche dem Grundsatz zu flächensparenden Erschließungsformen entspricht (vgl. LEP 3.1.1).

Im Umgang mit Eingriffen in die Natur wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ gearbeitet, was ebenfalls positiv hervorgehoben werden kann.

#### **Zusammenfassung:**

Insgesamt wirkt das Planungsgebiet sinnvoll und durchdacht. Die neu ausgeschriebene Wohnbaufläche fügt sich organisch in die vorhandenen Strukturen ein.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.“

#### **Landratsamt Rottal-Inn (Technischer Umweltschutz), 20.03.2024**

„Gemäß der vorgelegten Planung soll der westliche Teil des Wohngebietes Falterer Berg nach Süden in Richtung der Bundesstraße 20 erweitert werden.

Das Plangebiet befindet sich aus schallschutztechnischer Sicht im Einwirkungsbereich der B 20. Speziell im Nahbereich können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) nicht ausgeschlossen werden.

Hausanschrift:  
Stadt Eggenfelden  
Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

Postanschrift:  
Postfach 12 61  
84302 Eggenfelden  
USt.-ID-Nr.: DE 129 270 470

Telefon (0 87 21) 7 08-0  
Telefax ( 0 87 21) 7 08-10  
stadt@eggenfelden.de  
www.eggenfelden.de

Bankverbindungen:  
Sparkasse Rottal-Inn  
VR-Bank Rottal-Inn eG

BIC  
BYLADEM1EGF  
GENODEF1PFK

IBAN  
DE84 7435 1430 0000 0037 15  
DE25 7406 1813 0006 4104 99

Es ist deshalb auf angemessene Abstände zur Bundesstraße zu achten.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Falterer Berg“ vom 22.03.2022 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ing.- Büros GEO.VER.S.UM (vom 10.03.2022) erstellt. Diese kann bei der aktuellen Planung durchaus als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Da die angesprochene 8. Änderung nur einen kleinen Teil im Süden bzw. Südosten des Wohngebietes betraf, ist der jetzige Planbereich nicht auf den Lärmbelastungskarten aufgeführt (die Karten zeigen die Belastungen bis Flurnummer 653/2 an).

Es wäre deshalb zweckmäßig, beim Ing.- Büro GEO.VER.S.UM eine erweiterte Darstellung der Lärmbelastungskarten anzufordern, um zu erkennen, ob in Teilbereichen der aktuellen Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.“

## Landratsamt Rottal-Inn (Untere Naturschutzbehörde), 02.04.2024

„Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die uNB Rottal-Inn schließt sich dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung, mit folgenden zusätzlichen Anmerkungen/Forderungen an:

### Planung der Ausgleichsflächen

1) Der entsprechend markierte Bereich eignet sich zwar grundsätzlich für die Anlage von Ausgleichsflächen, jedoch nicht für solche, die aufwendige Herstellungs- und regelmäßig erforderliche Pflegemaßnahmen erfordern. Hierunter fällt v.a. die Anlage von Extensivgrünland (z.B. G214 nach Biotopwertliste der BayKompV).

Der Zielzustand „artenreiches Extensivgrünland“ ist hier naturschutzfachlich nicht sinnvoll bzw. nicht praktikabel und nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu erreichen. Dies liegt an der geringen Breite, intensiven Vorbewirtschaftung, den begrenzten bzw. erschwerten Zufahrtsmöglichkeiten für Pflegearbeiten, im Falle der Erschließung als Wohngebiet und der teilweisen Verschattung durch den Wald.

Die Fläche eignet sich hingegen besonders für die naturnahe Waldrandgestaltung mit Vogel- und Insektennährgehölzen (heimische Sträucher mit Nektar/Pollen/Früchten z.B. Weiden, Heckenkirschen, Schneeball etc.), da hier nach Anlage und Entwicklungspflege nur noch vergleichsweise geringer Pflegeaufwand erforderlich ist und der Zielzustand (B112 nach BayKompV) vergleichsweise sicher und zudem schneller erreicht werden kann.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind grundsätzlich auch andere Zielzustände möglich (z.B. Säume, Feldgehölze etc.) diese würden jedoch weniger Wertpunkte als die Anlage von Hecken generieren und somit mehr Fläche, für gleich viele Wertpunkte, benötigen.

2) Die entsprechenden Bereiche sind als baurechtliche Ausgleichsflächen, oder kommunale Ökokonten auszuweisen. Die zuverlässige Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen von privaten Ökokonten wird als kritisch betrachtet und ist oft nicht zielführend. Zudem entfällt bei privaten Vorhabensträgern nach 25 Jahren die Pflegeverpflichtung (dies bedeutet nicht, dass die Flächen nach 25 Jahren anders genutzt werden können, der Ausgleich muss vorgehalten werden, solange der Eingriff wirkt, es bedeutet lediglich, dass die gesetzliche Verpflichtung zur regelmäßigen Pflege entfällt und z.B. gefördert werden kann). Da hier erschwerte Bedingungen für Pflegemaßnahmen vorliegen (s.o.) **eignet sich** die Ausweisung von privaten Ökokontoflächen hier folglich insbesondere für pflegeintensive Zielzustände (z.B. „artenreiches Extensivgrünland“ G214), mit langen Entwicklungszeiten **nicht**.

Unabhängig vom angestrebten Zielzustand ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen als private Ökokontofläche, hier nur mit langfristiger Sicherung über eine Grunddienstbarkeit und Sicherung der fachlich qualifizierten Umsetzung (z.B. durch einen Pflegevertrag mit dem LPV Eggenfelden) zulässig.

### Landschaftsbild

Bei plangerechter Umsetzung des FNPs wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen. Das Gebiet ist durch das angrenzende Wohngebiet bereits vorbelastet und auf allen anderen Seiten von Wald umgeben, folglich nach außen hin nicht sichtbar.

### Gebiets- und Biotopschutz

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Schutzgebiete des Naturschutzes von der Planung berührt.

### Artenschutz

Im Geltungsbereich bzw. der näheren Umgebung liegen keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) vor. Bei der ASK handelt es sich jedoch um eine nicht systematische Erfassung. Die Daten sind daher lückenhaft und dienen lediglich als Anhaltspunkt für das Vorkommen geschützter Arten. Der Ausschluss einer geschützten Art über einen Negativnachweis der ASK ist demnach nicht möglich.

Aufgrund von Kulissenwirkung (Gehölze) ist nach hiesiger Einschätzung nicht mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten (hier: v.a. Zauneidechse, Offenlandbrüter und Fledermäuse) zu rechnen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit planungsrelevanter Arten.

### Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z. B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt ist, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung

eines Bebauungsplans und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.“

## **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 15.04.2024**

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13. und 21.03.2024 übersandten Sie uns die Unterlagen für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit DB 94 i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans Falterer Berg mit der Bitte um Stellungnahme. Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

### **1. Wasserversorgung / Grundwasser / Wasserschutzgebiete**

Von der Planung sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Die relative Höhenlage zum tertiären Druckwasserspiegel beträgt ~40 m, sodass nicht davon auszugehen ist, dass der Hauptgrundwasserleiter betroffen sein wird. Über höherliegende Grundwasservorkommen liegen uns keine Daten vor. Baugrunduntersuchungen, die hierzu Aufschluss geben würden, wurden nicht durchgeführt. Zur Planung und nötigen Abstimmung mit dem Landratsamt Rottal-Inn (s. Nr. 4.5) sind diese Erkundungsbohrungen nachzuholen.

### **2. Abwasserentsorgung / Niederschlagwasserbeseitigung**

Es ist angedacht „Puffer- und Speicherzisterne“ auf den einzelnen Baugrundstücken zu errichten. Unklar bleibt wer diese errichten soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten diese im Zuge der Erschließung mit errichtet werden zusammen mit dem Grundstück veräußert werden. Nur so kann eine Aussage über die Notüberläufe gemacht werden. Diese Berechnungen sind Teil des wasserrechtlichen Verfahrens für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers.

### **3. Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete / Gewässer**

Im Waldbereich im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein zeitweise wasserführendes Gewässer. Dieses ist gewässerrandstreifenpflichtig und leitet im Starkregenfall mit einem mäßigen Abfluss Wasser ab. Es entspringt einem künstlichen Gewässer. Nachdem in diesem Bereich nur Ausgleichflächen liegen und die Niederschlagswasserableitung in den Süden zur Versickerung geplant ist, hat die Planung für das Gewässer keine nachteiligen Auswirkungen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken. Unter Beachtung o.g. Aspekte bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.“

## **Staatliches Bauamt Passau (Servicestelle Pfarrkirchen), 15.03.2024**

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Das geplante Baugebiet ist dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße 20 ausgesetzt.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nach der 16. BImSchV (59 dB A tags / 49 dB A nachts) ist zu überprüfen und nachzuweisen.

Es gelten folgende Gesetze und Richtlinien: BImSchG, BImSchV, RLS 19“

## **Stellungnahme 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung), 06.04.2024**

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Waldfläche Fl.Nr. 651, Gemarkung Peterskirchen, nehme ich zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

Belange der Forstwirtschaft / nachbarliche Belange:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind

- insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen - § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB
- und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen - § 1 Abs. 7 BauGB.

➔ Die Belange der Forstwirtschaft / die nachbarlichen Belange des Waldbesitzers müssen ausreichend und gerecht in die Abwägung einfließen. In der Begründung zur 94. Änderung ist dies nicht erfolgt.

Lebensraum Waldrand:

Der Waldrand mit seinen vielfältigen Strukturen beherbergt unzählige tierische Nützlinge. Im Waldrand haben auch blühende Pflanzen ideale Bedingungen. Zahlreiche Insektenarten ernähren sich von den Blüten und Früchten und finden gute Nistmöglichkeiten. Am Waldrand ändern sich Licht-, Wärme- und Feuchtigkeitsverhältnisse, was vielen Arten von Tieren und Pflanzen ideale Lebensräume bietet. Der Waldrand ist ein Lebensraum und ein Schutzschild, ist idealerweise

Hausanschrift:  
Stadt Eggenfelden  
Rathausplatz 1  
84307 Eggenfelden

Postanschrift:  
Postfach 12 61  
84302 Eggenfelden  
USt.-ID-Nr.: DE 129 270 470

Telefon (0 87 21) 7 08-0  
Telefax ( 0 87 21) 7 08-10  
stadt@eggenfelden.de  
www.eggenfelden.de

Bankverbindungen:  
Sparkasse Rottal-Inn  
VR-Bank Rottal-Inn eG

BIC  
BYLADEM1EGF  
GENODEF1PFK

IBAN  
DE84 7435 1430 0000 0037 15  
DE25 7406 1813 0006 4104 99

mindestens 30 m breit.

- ➔ Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sollte der Lebensraum Waldrand in der Abwägung ausreichend Berücksichtigung finden. In der Begründung zur 94. Änderung ist dies nicht erfolgt.

#### Baumfallschutz:

Am Waldrand befinden sich u.a. Fichten mit einer Wuchshöhe von bis zu 35 m.

- ➔ ein ausreichender Baumfallschutz mit mind. 30 m muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

#### Bewirtschaftung des Waldes

- ➔ Die Bewirtschaftung des Waldes darf durch die zusätzliche Baulandausweisung nicht beeinträchtigt oder erschwert werden.

Aufgrund der durch die Waldarbeit entstehenden Immissionen sollte ein ausreichender Abstand zwischen Wald und Bauland vorgesehen werden. Zudem sollte bedacht werden, dass durch den Wald eine nicht unerhebliche Verschattung des geplanten Baulands erfolgt (auch im Hinblick auf die Nutzung von Solar-/PV-Anlagen).

#### Straßenerschließung:

Die Siedlungsstraßen im gesamten Baugebiet Falterer Berg sind sehr schmal, öffentliche Parkmöglichkeiten stehen kaum zur Verfügung und der ruhende Verkehr führt regelmäßig zu Problemen. Der Bauausschuss der Stadt Eggenfelden hat sich schon mehrfach mit dem Thema befasst. Durch eine weitere Baulandausweisung wird die bereits angespannte Verkehrssituation noch verschärft.

- ➔ Bei der Bauleitplanung müssen die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs, auch des ruhenden Verkehrs, ausreichend berücksichtigt werden. Durch parkende Fahrzeuge in den Siedlungsstraßen ist eine Anfahrt des Waldes mit landw. Nutzfahrzeugen (Traktor, Rückewagen, Harvester... ) auf Grund der sehr schmalen Fahrbahnbreite nicht mehr möglich. Eine andere, geeignete Zufahrt zum Wald ist nicht vorhanden.

#### Allgemeines zur Begründung:

Neben dem Ziel und Zweck der Planung sind gem. § 2 a BauGB auch die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans zu erläutern. Da die Bauleitplanung auf die unmittelbar angrenzende Waldfläche Auswirkungen hat, müssen diese auch in der Begründung aufgeführt werden, was nicht der Fall ist.

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats, ich bitte Sie um ausreichende Berücksichtigung der genannten nachbarlichen Belange. Gerne stehe ich für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.“